

Informative e news per la clientela di studio

Le news di settembre

Charimenti fiscali “estivi” per lo sport dilettantistico

Scade il prossimo 30 settembre il termine per chiedere il rimborso dell’IVA assolta in altri Paesi europei

Le modifiche alla disciplina Imu

Le procedure amministrative e contabili in azienda

La contabilizzazione dei fabbricati e lo scorporo dei terreni

Occhio alle scadenze

Principali scadenze dal 16 settembre 2026 al 15 ottobre 2026

Informative e news per la clientela di studio

CASSETTO FISCALE

Nella sezione riservata "L'Agenzia scrive" del cassetto fiscale sono da ora disponibili gli avvisi di liquidazione dell'imposta di registro, delle imposte sostitutive sui finanziamenti e gli avvisi di accertamento parziale automatizzati ai sensi dell'art. 41-bis, D.P.R. 600/1973, oltre che i relativi provvedimenti di autotutela parziale o totale come era stato anticipato dal provvedimento 210791 del 16 luglio 2026 dell'Agenzia delle entrate.

(Agenzia delle entrate, Avviso 28/7/2026)

CREDITO IMPOSTA AUTOTRASPORTO

Per attenuare gli oneri derivanti dal rincaro dei costi del carburante, il Governo con l'emanazione di due decreti ha confermato il credito di imposta straordinario per le imprese di autotrasporto dapprima anche per il mese di agosto e poi fino ai primi giorni di settembre 2026. Un'informativa di approfondimento dell'ambito soggettivo e oggettivo di applicazione del tax credit è stata pubblicata sulla Circolare del mese di agosto.

(D.L.139/2026 e D.L. 153/2026)

PLUSVALENZA VENDITA IMMOBILE

L'Agenzia delle entrate dopo avere confermato che il contratto preliminare di vendita non ha effetti traslativi e, quindi, non fa emergere plusvalenze, specifica che la vendita delle pertinenze non segue automaticamente la sorte del bene principale. Per ciascun cespite va sempre valutata autonomamente la sua data di acquisto, indipendentemente dall'eventuale vincolo pertinenziale.

(Agenzia delle entrate, risposta ad interpello n. 157/2026)

VENDITA IMMOBILE CON SUPERBONUS

Un immobile è in comproprietà tra madre, figlia e figlio/fratello: parte delle quote proviene da successione (2009), parte da acquisto oneroso e permuta. Nel 2021-2023 vengono eseguiti lavori con Superbonus 110%, pagati integralmente dal fratello/figlio, che ne ha fruito (detrazione diretta e cessione del credito). L'Agenzia delle entrate chiarisce che la quota acquisita per successione è esclusa dalla plusvalenza ex art. 67, comma 1, lett. b-bis), TUIR, mentre la quota acquisita a titolo oneroso resta imponibile pro-quota.

(Agenzia delle entrate, risposta ad interpello 158/2026)

DIRITTO SOCIETARIO

La Corte di Cassazione ha sancito che l'amministratore di una società a responsabilità limitata che cede l'unica azienda operativa della società a un'altra società, senza delibera dei soci, compie una operazione che costituisce una modifica sostanziale dell'oggetto sociale ex art. 2479, c. 2, n. 5, c.c., poiché trasforma l'attività della società da produttiva a finanziaria. Tale scelta è riservata per legge ai soci, non all'amministratore. La norma ha natura imperativa: la valutazione di convenienza dell'operazione non può essere assunta dall'organo gestorio in luogo dei soci. Senza la relativa decisione assembleare,

l'amministratore è "strutturalmente privo del potere" di rappresentare la società in quel negozio. Ne consegue l'inefficacia dell'atto di cessione nei confronti della società e tale inefficacia è opponibile anche al terzo acquirente successivo.

(Corte di Cassazione, Ordinanza 24244/2026)

CHIARIMENTI FISCALI “ESTIVI” PER LO SPORT DILETTANTISTICO

Con la **circolare n.7/E dello scorso 7 agosto 2026** l'Agenzia delle Entrate è intervenuta per fornire chiarimenti su alcune disposizioni fiscali contenute nel D.Lgs. n. 36/2021, uno dei cinque provvedimenti delegati di attuazione della riforma dello sport dilettantistico e professionistico.

Nell'attesa di un generale documento di prassi esplicativo dell'intera riforma (che forse mai vedrà la luce), l'Agenzia ha quindi scelto per la riforma dello sport la via dei chiarimenti puntuali che toccano argomenti diversi: dalle tradizionali agevolazioni Ires/Iva per le società sportive dilettantistiche (SSD), ai compensi e rimborsi ai lavoratori e ai volontari sportivi, al tema dell'esenzione IRAP, all'agevolazione speciale prevista dalla L. n. 133/1999, per arrivare ad alcuni chiarimenti in ambito IVA.

Vediamo di seguito una sintesi delle prese di posizione assunte dall'amministrazione finanziaria.

Negata la decommercializzazione Iva e redditi per le SSD a lucratività “attenuata”

Il tema riguarda la fruizione, da parte di ASD e SSD iscritte al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RASD), delle agevolazioni previste dall'art.148, comma 3, Tuir (e dal corrispondente art.4, quarto comma, del decreto Iva) consistenti nella decommercializzazione ai fini Ires e Iva dei corrispettivi specifici verso soci e tesserati, alla luce del fatto che l'art.36 co.3 del D.lgs. 36/2021 ne richiama esplicitamente l'applicazione.

La questione si pone, in particolare, per quelle SSD costituite in forma di società di capitali o cooperative ai sensi dell'art.6, co.1, lett. c), D.Lgs. n. 36/2021, alle quali la nuova disciplina consente, ai successivi articoli 7 e 8, un divieto di lucratività per così dire “attenuato”, ammettendo la distribuzione di una quota di utili entro precisi limiti (rivalutazione del capitale in base all'indice Istat, o distribuzione di dividendi non superiori al tasso dei buoni postali fruttiferi maggiorato di 2,5 punti), oltre al rimborso del capitale versato dai soci.

Sul punto l'Agenzia conclude che per poter godere delle richiamate agevolazioni, una SSD dovrà necessariamente integrare le clausole statutarie richieste dagli artt.7 e 8, D.Lgs. n. 36/2021 con quelle specifiche previste dal comma 8 dell'art.148, Tuir, e in particolare con quelle che dispongono il divieto assoluto di distribuire, anche indirettamente, utili, riserve o capitale durante la vita dell'ente.

Ciò significa, quindi, che alle SSD che vogliano cogliere l'opportunità di introdurre una parziale deroga al divieto di lucratività in applicazione delle disposizioni previste dagli artt. 7 e 8, D.Lgs. n. 36/2021, alle stesse sarà preclusa l'agevolazione consistente nella decommercializzazione ai fini Ires e Iva dei corrispettivi specifici verso soci e tesserati.

È d'obbligo la verifica del cumulo tra rimborsi forfettari ai volontari e compensi da lavoro sportivo

Il secondo chiarimento interviene sulla discussa disposizione che permette, ai sensi dell'art.29, D.Lgs. n. 36/2021, di riconoscere ai volontari sportivi rimborsi forfettari fino a 400 euro mensili per le spese sostenute in occasione di manifestazioni ed eventi sportivi riconosciuti dalle Federazioni, dalle Discipline sportive associate, dagli Enti di promozione sportiva, dal Coni, dal Cip e da Sport e salute S.p.A. E questo senza che tali somme – in generale – concorrano a formare reddito per il volontario.

L'aspetto delicato, chiarito dall'Agenzia, riguarda il caso in cui il volontario sportivo di un determinato sodalizio che percepisca da questo i citati rimborsi, percepisca anche compensi da lavoro sportivo da altro sodalizio sportivo dilettantistico. In questo caso, la norma prevede che il percettore di tali somme debba comunque tenere conto sia dei compensi che dei rimborsi ai fini del raggiungimento della soglia di non imponibilità di 15.000 euro annui prevista dall'art.36, co.6, D.Lgs. n. 36/2021.

Ciò comporta che se il volontario sportivo prima di percepire i rimborsi forfettari ha già superato tale soglia percependo compensi da altri enti come lavoratore autonomo sportivo, l'intero rimborso forfetario successivamente erogato diventa imponibile quale reddito di lavoro autonomo, con obbligo per l'ente erogante di applicare la ritenuta d'acconto del 20% ex art.25, D.P.R. n. 600/1973.

Per gestire correttamente questi passaggi, la norma prevede pertanto che il lavoratore sportivo rilasci, all'atto del pagamento, un'autocertificazione dei compensi già percepiti nell'anno da altri enti; in assenza di tale dichiarazione, il sodalizio erogante non sarà ovviamente nelle condizioni di applicare correttamente la ritenuta.

Ricordiamo, infine, che i sodalizi sportivi dilettantistici che erogano i rimborsi forfettari sono tenuti a specifici adempimenti quali la comunicazione trimestrale al RASD dei nominativi dei volontari e degli importi corrisposti.

Finalmente confermata l'applicazione della soglia di esenzione IRPEF anche per il lavoro sportivo subordinato

Con riferimento all'ambito applicativo della soglia di esenzione di 15.000 euro annui prevista dall'art.36, comma 6, D.Lgs. n. 36/2021, la norma letteralmente esenta tutti i *"compensi di lavoro sportivo nell'area del dilettantismo"* senza fornire ulteriori precisazioni; il dubbio, pertanto, era se l'agevolazione riguardasse solo i rapporti di lavoro autonomo e le collaborazioni coordinate e continuative, oppure anche i rapporti di lavoro sportivo dilettantistico svolti in forma subordinata.

Sul punto l'Agenzia chiarisce ora, in linea con la risposta a consulenza giuridica n. 14/2025 e senza quindi lasciare più alcun dubbio, che l'esenzione opera a monte sulla base imponibile, indipendentemente dalla categoria reddituale del compenso: vale quindi anche per i compensi da lavoro sportivo dilettantistico erogati nell'ambito di un rapporto di lavoro subordinato, che beneficeranno della medesima soglia di non imponibilità fino a 15.000 euro, salva la tassazione ordinaria per l'eventuale eccedenza secondo le regole del reddito di lavoro dipendente.

L'esenzione Irap fino a 85.000 euro comprende anche i co.co.co. amministrativo-gestionali

Il secondo periodo del comma 6 dell'art.36, D.Lgs. n. 36/2021 prevede che i singoli compensi ai collaboratori coordinati e continuativi nell'area del dilettantismo, se inferiori a 85.000 euro annui, non concorrano alla base imponibile Irap. Qui ci si chiedeva se l'agevolazione riguardasse solo le collaborazioni di natura tecnico-sportiva o anche quelle di tipo amministrativo-gestionale (segreteria, contabilità, gestione degli impianti, ecc.).

La risposta dell'Agenzia è affermativa: poiché la norma, formulata in termini generali, non distingue in base al contenuto della prestazione, e il successivo art.37, co.4, D.Lgs. n. 36/2021 conferma che l'attività amministrativo-gestionale resa in favore degli enti sportivi dilettantistici rientra nell'ambito del comma 6 dell'art.36 “quale che sia la tipologia del rapporto”, viene confermato che l'esenzione Irap sotto gli 85.000 euro si applica quindi anche ai co.co.co. che svolgono mansioni di segreteria o gestione amministrativa per conto dell'ente.

È applicabile la dispensa da adempimenti Iva in presenza di compensi esenti ex art.36-bis, D.L. n.75/2023

L'Agenzia, richiamando le disposizioni comunitarie alle quali si ispira la previsione di esenzione ex art.36-bis, D.L. n.75/2023 (prestazioni di servizi strettamente connesse alla pratica dello sport) conclude che – per ragioni di coerenza e ordine sistematico – anche questi soggetti possono avvalersi della dispensa dagli obblighi di fatturazione e registrazione prevista dall'art.36-bis, Decreto Iva seppur tale ultima norma richiami unicamente l'articolo 10 del Decreto Iva e non anche la speciale norma di esenzione.

Restano ovviamente fermi gli obblighi di fatturazione e registrazione per le eventuali altre operazioni imponibili poste in essere dal sodalizio sportivo dilettantistico.

Con aliquota IVA ordinaria la cessione del cartellino dell'atleta

È stato chiesto all'Agenzia se, in relazione al compenso incassato da una ASD o SSD per la cessione del contratto di un atleta a una società professionistica, sia possibile beneficiare della speciale norma di esenzione di cui all'art.36-bis, D.L. n. 75/2023.

Nel rispondere negativamente l'Agenzia precisa che detta operazione non può in alcun modo assimilarsi ad una prestazione “strettamente connessa con la pratica dello sport”, avendo la cessione del cartellino natura squisitamente economico-finanziaria posto che il beneficiario effettivo dell'operazione è la società professionistica che acquisisce le prestazioni dell'atleta e non l'atleta stesso. L'operazione va quindi trattata come un'ordinaria cessione di contratto ai sensi dell'art.3 del Decreto Iva, con applicazione dell'imposta secondo le regole ordinarie.

Dal 23.05.2026 l'agevolazione ex L.133/1999 si applica a tutte le nuove ASD-SSD

L'ultimo chiarimento fornito dall'Agenzia si riferisce alla “storica” agevolazione prevista dall'art.25, comma 2, Legge n. 133/1999 che esclude dalla formazione del reddito imponibile i proventi da attività commerciali

connesse agli scopi istituzionali e quelli da raccolte pubbliche di fondi, entro il limite di due eventi annui e 51.645,69 euro complessivi.

La precisazione si è resa necessaria alla luce della recente modifica normativa introdotta dal D.L. n. 38/2026, convertito dalla Legge n.88/2026 che ha riscritto l'ambito soggettivo dell'art.25, comma 2, Legge n.133/1999, eliminando il riferimento prima circoscritto alle sole “associazioni sportive dilettantistiche” riconosciute dal Coni o dagli enti di promozione sportiva, e sostituendolo con il richiamo ai soggetti di cui all'art.6, co.1, lett. a), b) e c), D.Lgs. n. 36/2021 (associazioni sportive con o senza personalità giuridica, società sportive dilettantistiche costituite in forma di società di capitali o cooperative).

Con effetto dal 23 maggio 2026, pertanto, la platea dei soggetti beneficiari di tale norma agevolativa si allinea a quella dei soggetti previsti nell’ambito della riforma dello sport, ricordando in ogni caso che rimane la necessaria condizione di aver optato per il regime forfetario di cui alla Legge n. 398/1991.

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Informative e news per la clientela di studio

SCADE IL PROSSIMO 30 SETTEMBRE IL TERMINE PER CHIEDERE IL RIMBORSO DELL'IVA ASSOLTA IN ALTRI PAESI EUROPEI



Le imprese che sostengono costi in Paesi aderenti all'Unione Europea possono recuperare l'Iva pagata a fornitori comunitari su acquisti di prodotti e servizi ivi conclusi, con la presentazione di apposite istanze di rimborso, secondo il disposto della Direttiva 2008/9/UE.

Unitamente al contenuto della citata Direttiva, il rimborso dell'Iva sostenuta nella Comunità Europea è disciplinato da norme del singolo Stato (per l'Italia, le regole sono contenute nell'articolo 38-*bis*1, D.P.R. n. 633/1972 e nel correlato provvedimento direttoriale datato 29 aprile 2010 per quanto riguarda i Paesi *extra* UE con i quali sussistono rapporti di reciprocità).



Entro il termine del prossimo 30 settembre 2026 sarà quindi possibile presentare in via telematica all'Agenzia delle entrate (l'ufficio competente a gestire il rimborso è il Centro Operativo di Pescara) l'istanza per il rimborso dell'Iva assolta in altro Stato membro nell'anno 2025.

Data entro la quale presentare istanza	30 settembre 2026
--	-------------------

Le istanze di rimborso devono essere presentate esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate (Entratel o Fisconline a seconda del canale a cui si è abilitati):

- tramite gli incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni di cui all'articolo 3, comma 2-*bis* e articolo 3, D.P.R. n. 322/1998;
- avvalendosi di soggetti delegati in possesso di adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria e organizzativa;
- tramite le CCIAA italiane all'estero che abbiano ottenuto il riconoscimento governativo di cui alla L. n. 518/1970.

Obbligo di invio telematico delle istanze	Entratel
	Fisconline



Il 30 settembre 2026 costituisce anche il termine ultimo per la presentazione delle istanze di correzione di precedenti richieste presentate dal contribuente e contenenti errori.

Ambito soggettivo

L'adempimento in rassegna interessa i soggetti passivi stabiliti in Italia che hanno assolto l'Iva in un altro Stato membro dell'Unione Europea per acquisti e importazioni, a condizione che, nel periodo di riferimento, il soggetto passivo:

- effettui operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione Iva in Italia, tenuto conto che, in caso di applicazione del *pro-rata*, il rimborso è riconosciuto in ragione della percentuale di detrazione ivi applicata;
- non abbia la sede della propria attività economica nello Stato membro di rimborso;
- non possieda nello Stato membro di rimborso una stabile organizzazione dalla quale siano effettuate operazioni commerciali oppure;
- non possieda un indirizzo permanente (o la residenza abituale) nello Stato membro di rimborso;
- non abbia effettuato operazioni territorialmente rilevanti nello Stato membro di rimborso, salvo che si tratti:
 - di prestazioni di trasporto e relativi servizi accessori non imponibili Iva; nonché
 - di operazioni soggette a Iva con il meccanismo del *reverse charge*.



Non preclude il diritto al rimborso la circostanza che il soggetto passivo richiedente:

- abbia nominato, nello Stato membro di rimborso, un rappresentante fiscale ai fini Iva (Corte di Giustizia UE, causa C-323/12 del 6 dicembre 2014);
- avrebbe dovuto essere identificato ai fini Iva nello Stato membro di rimborso (Corte di Giustizia UE, causa C-242/19 dell'11 giugno 2020).

Soggetti esclusi

Il rimborso dell'Iva assolta in altri Stati membri è escluso qualora, nel periodo di riferimento, il soggetto passivo:

- non abbia svolto alcuna attività di impresa, arte o professione;
- abbia effettuato solamente operazioni esenti o non soggette a Iva che non conferiscono il diritto alla detrazione;
- si sia avvalso del regime forfetario per gli autonomi di cui alla L. n. 190/2014 o del regime di vantaggio di cui al D.L. n. 98/2011;
- si sia avvalso del regime speciale dei produttori agricoli ex articolo 34, D.P.R. n. 633/1972.

Ambito oggettivo

In generale rientrano tra quelle che danno diritto al rimborso, le seguenti operazioni relative all'acquisto e all'importazione di beni e servizi eseguite nello Stato membro estero:

- le prestazioni di servizi su beni immobili che si trovano nello Stato membro;
- le prestazioni di ristorazione e *catering* svolte nello Stato membro;
- le prestazioni di servizi per l'accesso a fiere e manifestazioni culturali;
- i servizi di noleggio di mezzi di trasporto;
- il trasporto di persone nello Stato membro.

La sezione del sito dell'Agenzia delle entrate destinata all'istanza di rimborso è disponibile al *link*:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/rimborsi/iva-rimborsi-ue-soggetti-residenti/schedai_rimborsi_iva_ue_residenti

Importo minimo del rimborso

L'importo dell'Iva che forma oggetto della richiesta di rimborso non può essere inferiore:

- a 400 euro (o al controvalore in moneta nazionale), se la richiesta si riferisce a un periodo inferiore a un anno civile, ma non a 3 mesi;
- a 50 euro (o al controvalore in moneta nazionale), se la richiesta si riferisce a un anno civile o alla parte residua di un anno civile.

Rimborso da parte di Stato estero

L'istanza va presentata distintamente per ogni periodo di imposta. L'Agenzia delle entrate, ricevuta l'istanza, provvederà a inoltrarla, entro 15 giorni, allo Stato membro al quale richiedere il rimborso; sarà tale Stato, secondo la propria disciplina vigente, a provvedere all'esecuzione del pagamento.

Lo Stato membro che riceve la richiesta di rimborso può richiedere al contribuente maggiori informazioni, ma deve in ogni caso notificare al richiedente la propria decisione di eseguire o meno il rimborso entro 4 mesi dalla ricezione dell'istanza da parte dell'Agenzia delle entrate; una volta approvata la richiesta di rimborso lo stesso deve essere eseguito entro 10 giorni da tale data.



In presenza di cause ostative l'ufficio dell'Agenzia delle entrate non inoltrerà l'istanza al competente ufficio dello Stato estero emettendo, invece, un provvedimento di rifiuto motivato, avverso il quale è ammesso ricorso.

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

LE MODIFICHE ALLA DISCIPLINA IMU

Il D.Lgs. n. 147/2026 è intervenuto per apportare numerose modifiche alla disciplina della fiscalità degli enti locali e territoriali.

Nel presente contributo si andranno a segnalare le novità più significative che interessano il tributo più noto ai contribuenti, l'IMU. Va segnalato che si tratta di novità di tipo procedurale, che non incidono sulle modalità del calcolo del tributo.

Presentazione della dichiarazione

L'articolo 26 modifica l'articolo 1 della L. 160/2019, introducendo il comma 768-bis. In base a tale nuova previsione la dichiarazione IMU dovrà essere presentata esclusivamente in via telematica, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati i presupposti dell'obbligo dichiarativo (il termine rimane invariato rispetto al passato).

Non sarà, quindi, più permesso consegnare o inviare al comune la dichiarazione su supporto cartaceo.

Le modalità tecniche di trasmissione e i casi in cui la dichiarazione è dovuta restano rimessi a un decreto MEF attuativo, non ancora emanato. Nelle more, si applicano i modelli previgenti.

Come nella disciplina previgente, per la generalità dei soggetti passivi IMU (esclusi gli enti non commerciali per i quali la dichiarazione va presentata annualmente), una volta presentata, la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modifiche delle circostanze dichiarate da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La nuova disposizione, in linea con le recenti interpretazioni giurisprudenziali, precisa anche che, per beneficiare dell'esenzione dall'IMU per gli immobili merce (art. 1, comma 751, L. n. 160/2019) e per poter applicare l'assimilazione all'abitazione principale per gli alloggi sociali nonché per gli immobili posseduti da appartenenti a forze armate, a forze di polizia, al corpo dei vigili del fuoco e alla carriera prefettizia (art. 1, comma 741, lett. c) nn. 3 e 5), L. n. 160/2019), viene confermata la necessità, in ogni caso, di attestare nella dichiarazione IMU il possesso dei requisiti prescritti.

Sanzioni per infedeltà dichiarative

L'articolo 12, D.Lgs. n. 147/2026 ha disposto la riduzione delle sanzioni dichiarative ex art. 1, comma 775, L. n. 160/2019. In particolare, per quanto in questa sede interessa, per le violazioni dichiarative commesse a partire dal 1° gennaio 2027, l'art. 12, comma 5, D.Lgs. n. 147/2026 stabilisce che:

- l'omessa presentazione della dichiarazione IMU è punita con una sanzione amministrativa pari al 100% del tributo non versato, con un minimo di 50 euro;
- l'infedele dichiarazione IMU è punita con una sanzione amministrativa pari al 40% del tributo non versato, con un minimo di 50 euro.

Per le violazioni dichiarative commesse entro il 31 dicembre 2026 restano invece ferme le misure precedenti: l'omessa presentazione della dichiarazione IMU è punita con una sanzione che va dal 100% al 200% del tributo non versato, con un minimo di 50 euro, mentre in caso di infedele dichiarazione IMU si applica una sanzione che va dal 50% al 100% del tributo non versato, con un minimo di 50 euro.

Rendita catastale rettificata: nuovo termine di accertamento e rimborso

L'articolo 32 introduce un termine speciale per i casi in cui la rendita catastale rettificata sia oggetto di impugnazione. In queste ipotesi:

- il Comune può accertare la maggiore IMU dovuta entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il valore della rendita (in questo caso il recupero avverrà con la sola applicazione degli interessi legali, oltre alla differenza d'imposta);
- il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta versata in eccesso entro lo stesso termine quinquennale, con obbligo per l'ente di erogarlo entro 180 giorni dalla richiesta.

La norma supera l'incertezza applicativa che si generava quando i termini ordinari di accertamento e rimborso IMU decorrevano prima della definizione del contenzioso catastale, con il rischio di decadenza per entrambe le parti.

Modifiche al ravvedimento IMU

Il richiamato art. 12 interviene anche sulle modalità attraverso le quali è possibile effettuare un ravvedimento IMU.

In particolare, viene espressamente stabilito che per i tributi delle Regioni e degli Enti locali opera l'art. 13, comma 1-ter, D.Lgs. n. 472/1997: pertanto, anche per i tributi locali e regionali il ravvedimento operoso non sarà più inibito da atti di controllo fiscale (questionari, inviti a comparire, ordini di esibizione di documenti), dal processo verbale di constatazione, men che meno dallo schema di atto strumentale al contraddittorio preventivo.

Si estende ai tributi locali e regionali quanto già avviene per i tributi amministrati dall'Agenzia delle Entrate, per i tributi doganali e per le accise.

Pertanto, il ravvedimento operoso sarà inibito solo dalla notifica dell'atto impositivo, ossia da un accertamento esecutivo, da un atto di contestazione della sanzione o dalla cartella di pagamento.

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Le procedure amministrative e contabili in azienda

LA CONTABILIZZAZIONE DEI FABBRICATI E LO SCORPORO DEI TERRENI

La corretta gestione contabile dei fabbricati richiede particolare attenzione per le ricadute fiscali che si determinano nella individuazione del valore teorico dell'area sulla quale insiste il fabbricato; tale valore deve essere contabilmente evidenziato in modo separato e non viene ammortizzato, in quanto si reputa che non perda mai di valore.

Sul versante fiscale, il Legislatore ha individuato regole forfettarie per la determinazione del valore del terreno; ove queste non coincidano con quelle contabili, si dovrà inevitabilmente gestire un doppio binario.

La collocazione in bilancio dei fabbricati

L'articolo 2424, c.c., prevede che le immobilizzazioni materiali siano iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla voce BII; tra le voci proposte si trova la n. 1), relativa a terreni e fabbricati.

Secondo il documento OIC 16, tale voce può comprendere:

- terreni (ad esempio: pertinenze fondiarie degli stabilimenti, terreni su cui insistono i fabbricati, fondi e terreni agricoli, moli, ormeggi e banchine, cave, terreni estrattivi e minerari, sorgenti);
- fabbricati strumentali per l'attività della società (ad esempio: fabbricati e stabilimenti con destinazione industriale, opere idrauliche fisse, *silos*, piazzali e recinzioni, autorimesse, officine, oleodotti, opere di urbanizzazione, fabbricati a uso amministrativo, commerciale, uffici, negozi, esposizioni, magazzini e altre opere murarie);
- fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ma che:
 - rappresentano un investimento di mezzi finanziari;
 - sono posseduti in ossequio a norme di carattere statutario o previsioni di legge (ad esempio: immobili a uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico; collegi, colonie, asili nido, scuole materne ed edifici atti allo svolgimento di altre attività accessorie);
 - hanno carattere accessorio rispetto agli investimenti strumentali (ad esempio: villaggi residenziali ubicati in prossimità degli stabilimenti per l'abitazione del personale);
- costruzioni leggere.

Si noti, dunque, che nel bilancio finale depositato al Registro Imprese i terreni e i fabbricati sono compresi in un'unica voce complessiva, mentre il dettaglio di cui si discute in questo intervento riguarda il piano dei conti.

Il costo da iscrivere

L'iscrizione avviene al costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene, comprensivo della eventuale IVA indetraibile e al netto degli sconti incondizionati. Il costo comprende anche gli oneri accessori, che, nel caso dei fabbricati, possono essere:

- i costi notarili per la redazione dell'atto di acquisto;
- le tasse per la registrazione dell'atto di acquisto;
- i costi riferibili alla stipula dell'eventuale preliminare di acquisto;
- gli onorari per la progettazione dell'immobile;
- i costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste dalla Legge obbligatoriamente a carico del proprietario;
- i compensi di mediazione.

In linea di principio fanno parte del valore del bene anche gli elementi strutturalmente connessi al suolo e alle costruzioni, che ne accrescono l'utilità e la qualità. Si tratta degli impianti elettrici, idrico sanitari, di aerazione, di climatizzazione, ascensori, montacarichi, pannelli solari integrati nel tetto e nelle pareti, ecc.. Di ciò va tenuto conto ai fini della corretta percentuale di ammortamento da utilizzare, seguendo il metodo del "*component approach*". Così, cita il documento OIC 16, se l'immobilizzazione materiale comprende componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa dal cespite principale, l'ammortamento di tali componenti si calcola separatamente dal cespite principale, salvo il caso in cui ciò non sia praticabile o significativo. Se, ad esempio, un ascensore presenta una vita utile di durata inferiore a quella del relativo stabile, il calcolo distinto dell'ammortamento è più corretto e facilita la contabilizzazione nel momento in cui il componente verrà sostituito.

L'ammortamento: individuazione del valore dell'area

Il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne quelli la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte.

Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento.

I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati, il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali.

I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata a esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche.

Si potrebbe porre il problema di individuazione del valore di un terreno nel caso di fabbricato non “*cielo-terra*”, come potrebbe essere, ad esempio, un ufficio posto in una palazzina.

Il documento OIC 16, al riguardo, nulla prevede, mentre l'Agenzia delle Entrate ha sancito che lo scorporo debba essere effettuato anche in relazione alle singole unità immobiliari presenti in un fabbricato. Sul versante civilistico, invero, parrebbe più corretto riscontrare l'assenza di un terreno, ma per “*adeguarsi*” alla richiesta fiscale, molte aziende effettuano comunque lo scorporo.

Si pone, dunque, il principale problema di individuare quale sia il corretto valore da attribuire al terreno, specialmente nel caso di acquisto di un fabbricato già edificato; i principi contabili, infatti, richiedono l'utilizzo di stime, che dovrebbero essere predisposte da tecnici del settore.

Il Fisco, invece, ricorre a metodi di natura forfettaria che tendono a isolare dal valore fiscalmente riconosciuto quello relativo:

- alle aree occupate dalla costruzione;
- alle aree pertinenziali della medesima.

Pertanto, si è stabilito di individuare il valore del terreno in una quota pari alternativamente:

- al 20% del costo del fabbricato; ovvero
- al 30% nel caso si tratti di fabbricato industriale.

Per la precisione, il Fisco richiede che il valore da attribuire al terreno sia pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello ricavabile dalle percentuali di cui sopra.



Si considerano fabbricati industriali quelli destinati alla produzione e trasformazione dei beni, avendo riguardo alla specifica destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile. Così, non rientrano nella categoria dei fabbricati industriali quelli destinati a una attività commerciale, come un negozio o un deposito per le merci.

Per stabilire se il fabbricato è strumentale o meno, a nulla rileva la categoria catastale del fabbricato stesso. Nel caso in cui i fabbricati siano destinati ad attività miste (industriali e non), lo scorporo deve essere effettuato utilizzando la percentuale (del 20% o 30%) relativa all'attività prevalente in termini di metri quadri occupati.

Nel caso in cui, poi, parti del fabbricato siano contemporaneamente destinate ad attività promiscue, si deve ricorrere a criteri oggettivi, tra cui quello del numero di addetti occupati dall'una e dall'altra attività.

Novità in termini di deduzione del costo



In tema di deduzione del costo idealmente attribuibile alle aree sulle quali i fabbricati strumentali insistono si è espressa la Cassazione con sentenza n. 22822/2025, che estende agli ammortamenti quanto già in passato sostenuto per i canoni di leasing immobiliare: le regole forfetarie di calcolo del costo idealmente attribuibile alle aree sulle quali i fabbricati strumentali insistono (articolo 36, comma 7, D.L. n. 223/2006), indeducibile ai fini IRES, sono inapplicabili ai fini IRAP. Ne consegue che per le società di capitali e le società di persone con opzione, ai fini IRAP la deduzione dei suddetti canoni deve essere riconosciuta per l'importo stanziato a Conto economico, a eccezione della quota interessi, desunta dal contratto, che resta indeducibile.

Di diverso avviso l'Agenzia delle Entrate che con la circolare n. 38/2010, par. 1.6, anche ai fini IRAP, oltre che IRES, ritiene che nei leasing immobiliari andrebbe considerata indeducibile pure la quota di canone riferibile al terreno pertinenziale.



ESEMPIO 1 - L'acquisto dell'area e la successiva edificazione

I ragionamenti di cui sopra non valgono nell'ipotesi in cui un soggetto avesse acquistato un terreno per edificare, sul medesimo, il proprio fabbricato.

Qui non si rende necessario alcuno scorporo, in quanto il valore non ammortizzabile del terreno risulta già individuato.

Diversi	a Fornitore XY		122
Terreni		100	
IVA su acquisti		22	

La stessa contabilizzazione dovrà essere utilizzata nel caso in cui si acquistasse un terreno già edificato, ma con la presenza di un immobile che non rappresenti un bene strumentale funzionante; lo stesso fabbricato, dunque, verrebbe poi demolito e, previa bonifica del terreno, si provvederà alla costruzione di un nuovo fabbricato.

Le spese di demolizione e di bonifica vanno, in questo caso, a incrementare il costo dell'area che, come tale, non sarà ammortizzabile.

Pertanto, nel caso di acquisto del terreno con "rudere" per 800, con successive spese di demolizione e bonifica per 300 (affidate in appalto), e ulteriori costi di costruzione del nuovo fabbricato per 600 (affidati in appalto), si avrebbe:

Diversi	a Fornitore XY		976
Terreni		800	

IVA su acquisti		176	
-----------------	--	-----	--

Diversi	a	Fornitore XY		366
Terreni			300	
IVA su acquisti			66	

Diversi	a	Fornitore XY		732
Fabbricati			600	
IVA su acquisti			132	



ESEMPIO 2 - L'acquisto del fabbricato già edificato

Nel caso in cui, invece, un'azienda acquisisca un fabbricato già edificato, risulta necessario (anche contabilmente) operare uno scorporo del valore intrinseco dell'area; tale valore, da collocare nella voce terreni, non sarà sottoposto ad alcun ammortamento.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato a utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;
- valore stimato del terreno: 300 (la misura coincide con il valore fiscale del 30%).

Diversi	a	Fornitore XY		1.220
Fabbricati Industriali			1.000	
IVA su acquisti			220	

Terreni	a	Fabbricati Industriali		300
---------	---	------------------------	--	-----

Così operando, al momento dello stanziamento degli ammortamenti, il valore di 300 dell'area coincide con quanto ipotizzato dal Fisco e non vi saranno disallineamenti da gestire. Nel caso in cui l'acquisto del fabbricato già edificato configurasse un bene strumentale funzionante (quindi in ipotesi differente da quella del rudere in precedenza vista) e si decidesse di demolirlo per esigenze proprie dell'impresa, tutto il valore imputato al fabbricato (al netto di quello destinato a terreno, in sede di scorporo) sarebbe fiscalmente rilevante per la determinazione di una minusvalenza.



ESEMPIO 3 - L'acquisto del fabbricato già edificato

Ragioniamo ora sulle conseguenze della individuazione di un valore dell'area differente da quello individuato fiscalmente.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato a utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;
- valore stimato del terreno: 200 (la misura è inferiore rispetto al valore fiscale di 300).

Diversi	a	Fornitore XY		1.220
Fabbricati Industriali			1.000	
IVA su acquisti			220	

Terreni	a	Fabbricati Industriali		200
---------	---	------------------------	--	-----

Al momento dello stanziamento delle quote di ammortamento, pertanto, il contribuente considera un valore del fabbricato di 800, ma fiscalmente dovrà operare una variazione in aumento per la quota di ammortamento corrispondente ai 100 di maggior valore imputato al fabbricato rispetto all'area.

Il risultato è esposto nella tabella che segue (si è ipotizzato che l'ammortamento del primo anno sia pari al 50% della quota totale di ammortamento a regime):

Civile			Fiscale			Delta
Valore	%	Quota	Valore	%	Quota	
800,00	1,5	12,00	700,00	1,5	10,50	1,50
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00

Chiaramente, il valore fiscale del terreno sarà maggiore di quello civile (al termine del procedimento di ammortamento, per l'importo di 100); questo maggior valore potrà essere conteggiato nel calcolo di una plusvalenza o minusvalenza in sede di cessione dell'immobile.

Risulta superfluo precisare che, nel caso in cui lo scorporo civile determinasse un valore superiore a quello fiscale di 300, tale maggior valore troverebbe rilevanza anche a livello tributario (nel senso di renderlo ineducibile), per effetto del principio della derivazione semplice (il maggior valore del terreno, infatti, non sarebbe civilisticamente ammortizzato e non transiterebbe a Conto economico).



ESEMPIO 4 - Le successive spese di manutenzione incrementative

Supponiamo che, in relazione all'esempio 2 che precede, l'azienda decida di effettuare delle manutenzioni incrementative al fabbricato, per un valore complessivo di 500 (in appalto a terzi).

Tutte tali spese andranno ad incremento del valore ammortizzabile del fabbricato, senza che nessuna quota debba essere imputata all'area.

Tale maggior valore imputabile al fabbricato deve considerarsi fiscalmente rilevante, anche al fine della deduzione delle relative quote di ammortamento.

Diversi	a Fornitore XY		610
Fabbricati Industriali		500	
IVA su acquisti		110	



ESEMPIO 5 - Le spese incrementative specifiche dell'area

Potrebbe anche capitare che l'azienda debba effettuare delle spese specifiche sull'area, ad esempio posare un manto di asfalto sul piazzale antistante il fabbricato.

In tal caso, anche se trattasi di lavori di manutenzione incrementativa, si ritiene che la maggiorazione vada appostata direttamente al bene di riferimento.

Pertanto, a fronte di una spesa di 100 per l'asfaltatura del piazzale (in appalto a terzi):

Diversi	a Fornitore XY		122
Terreni		100	
IVA su acquisti		22	

Ad analoghe conclusioni dovrebbe giungersi nel caso in cui si acquistasse, con separato atto notarile, un'area da utilizzare come pertinenza di un fabbricato già esistente.

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Occhio alle scadenze

PRINCIPALI SCADENZE DAL 16 SETTEMBRE 2026 AL 15 OTTOBRE 2026

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 16 settembre 2026 al 15 ottobre 2026, con il commento dei termini di prossima scadenza.

Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'articolo 7, D.L. 70/2011.

SCADENZE FISSE	
16 settembre	<p>Versamenti Iva mensili</p> <p>Scade oggi il termine di versamento dell'IVA a debito eventualmente dovuta per il mese di agosto. I contribuenti IVA mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'IVA dovuta per il secondo mese precedente.</p> <p>Versamento dei contributi Inps</p> <p>Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di agosto, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.</p> <p>Versamento delle ritenute alla fonte</p> <p>Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese di agosto:</p> <ul style="list-style-type: none">- sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef;- sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente;- sui redditi di lavoro autonomo;

	<ul style="list-style-type: none"> - sulle provvigioni; - sui redditi di capitale; - sui redditi diversi; - sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia. <p>Versamento ritenute da parte condomini</p> <p>Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese di agosto riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.</p> <p>ACCISE – Versamento imposta</p> <p>Scade il termine per il pagamento dell'accisa su gasolio e benzina immessi in consumo nel mese di agosto.</p>
<p>25</p> <p>settembre</p>	<p>Presentazione elenchi Intrastat mensili</p> <p>Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle vendite intracomunitarie effettuate nel mese precedente.</p>
<p>30</p> <p>settembre</p>	<p>Comunicazione telematica liquidazione periodica IVA (2° trim. 2026)</p> <p>Scade oggi il termine per la presentazione telematica della LIPE relativa al secondo trimestre 2026, sia per i contribuenti mensili sia per i contribuenti trimestrali.</p> <p>Imposta di bollo</p> <p>Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di bollo complessivamente di importo superiore a euro 5.000 relativa alle fatture elettroniche emesse nel primo e/o nel secondo trimestre 2026 che prevedono l'obbligo di assolvimento del bollo di euro 2.</p>

	<p>Presentazione del modello Uniemens Individuale</p> <p>Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di agosto.</p> <p>Presentazione elenchi Intra 12 mensili</p> <p>Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di luglio.</p>
<p>15 ottobre</p>	<p>Registrazioni contabili</p> <p>Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro con riferimento al mese di settembre.</p> <p>Fatturazione differita</p> <p>Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese di settembre.</p> <p>Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche</p> <p>Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi e i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese di settembre. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.</p>

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali Saluti.

